

ULJANIK Proizvodnja opreme d.d. u stečaju
Vodnjan, Željeznička 23, OIB: 66833856731
Stečajni upravitelj Milena Veljović, univ.spec.iur.
Medulin, Fucane 1A, mob: 099/7031844
stecajni.milena.veljovic@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
DRŠĆEVKA 1
52000 PAZIN

Posl.br. 2 St-68/2019

Predmet: prijedlog za sazivanje skupštine vjerovnika, dostava prijedloga ugovora sa zakupcima, prijedlozi glede načina prodaje

Na skupštini vjerovnika održanoj dana 29. listopada 2019. godine naloženo mi je da priprelim solemnizirane ugovore sa zakupcima AULON d.o.o. i BRODOGRADITELJ MONTAŽA d.o.o., te da predložim način unovčenja imovine stečajnog dužnika.

Predlažem da se sazove skupština vjerovnika sa slijedećim dnevnim redom:

1. Donošenje odluke o odobrenju sklapanja solemniziranih ugovora o zakupu sa zakupcima AULON d.o.o. i BRODOGRADITELJ MONTAŽA d.o.o.,
2. Donošenje odluke o načinu unovčenja imovine stečajnog dužnika,
3. Razno.

U pritvku ovog podneska dostavljaju se prijedlozi ugovora koje sam usuglasila sa zakupcima. Društvo AULON d.o.o. odlučilo je da želi uzeti u zakup i jednu uredsku prostoriju, te još neke pokretnine, pa bi, kako bi cijena najma ostala ista, zakupio 100 m² hale manje (ne više 1.500 m², već 1.400 m²).

Nadalje, obavještavaju se vjerovnici da je društvo CARTUBI S.r.l. platilo sukladno nagodbi.

Na skupštini vjerovnika održanoj dana 29. listopada 2019. godine naloženo mi je da predložim opcije za unovčenje imovine stečajnog dužnika. Naime, upitno je da li bi prodajom pokretnina i nekretnine zajedno došla u primjenu odredba članka 240. stavka 1. Stečajnog zakona koja propisuje da kupac preuzima imovinu stečajnog dužnika zajedno sa razlučnim pravima, što bi umanjilo mogućnosti prodaje i visinu eventualne kupovnine.

Međutim, moj prijedlog prodaje pokretnina i nekretnina kao cjeline ne odnosi se na prodaju cjelokupne imovine kao cjeline kako to propisuju članci 235.-246. Stečajnog zakona iz razloga što pokretnine i nekretnine ne čine cjelokupnu imovinu dužnika. Naime, stečajni dužnik ima i

potraživanja koja ne bi bila obuhvaćena prodajom, iz kojeg razloga smatram da prodaju pokretnina i nekretnina zajedno ne treba smatrati prodajom kao cjeline sukladno člancima 235.-246. Stečajnog zakona. U tom slučaju ne dolazi u obzir primjena članka 240. stavka 1. Stečajnog zakona.

Prvenstveno se napominje da su nekretnine procijenjene Procjenbenim elaboratom od 05.03.2018. godine od strane Božane Rozman, dipl.ing.arh., a pokretnine su procijenjene Procjenom tržišne vrijednosti imovine od 03.06.2019. godine, izrađene od SPIN ING j.d.o.o. odnosno od stalnog sudskog procjenitelja Emila Špelića. Elaborati su dostavljeni u sudski spis uz prethodna izvješća. Na posebnom ročištu za utvrđenje vrijednosti pokretnina i nekretnina vjerovnici će odlučiti prihvaćaju li vrijednosti iz tih elaborata. Elaborat pokretnina izvršen je na moj zahtjev, dok je elaborat nekretnina izvršen prije otvaranja stečajnog postupka.

A) RAZLUČNA PRAVA

Obzirom način prodaje ovisi o opterećenosti imovine razlučnim pravima najprije se daje pregled razlučnih prava. Pokretnine nisu opterećene razlučnim pravima, no nekretnine jesu, i to kako slijedi:

- kč.br. 3981/1, 3983/1, 3983/3, 3983/4, 3983/5, 3983/6, 3983/7, 3983/8, 3983/9, 3983/10, 3983/11, 3983/12, 3983/13, sve upisane u zk.ul. 4689, k.o. Vodnjan - upisana su založna prava **Istarske kreditne banke Umag d.d. i Grada Vodnjana**. Od založnih prava Istarske kreditne banke Umag d.d. najprije je upisan okvirni ugovor na iznos do 7.000.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, a potom pojedini ugovori sklopljeni na temelju okvirnog, i to: Ugovor o kreditu od 23. studenog 2015. godine na iznos od 161.592,27 EUR, Ugovor o izdavanju kontragarancije od 02. rujna 2016. godine na iznos od 2.713.236,73 EUR, Sporazum o osiguranju tražbina zasnivanjem hipoteke od dana 28. rujna 2016. godine na iznos od 6.383.333,33 USD, Ugovor o kreditu od 11. siječnja 2017. godine na iznos od 72.659,15 EUR, Ugovor o kreditu (OV-7442/2018 – javni bilježnik Nansi Kopic) od 03.05.2018. godine na iznos od 400.000,00 kn, te nakon toga Grad Vodnjan temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Puli, Stalne službe u Rovinju, posl.br. Ovr-4141/2018-2 od 10.12.2018. godine u iznosu od 644.888,00 kuna. Istarska kreditna banka Umag d.d. je na dan otvaranja stečajnog postupka prijavila razlučno pravo u iznosu od 56.057.256,49 kuna, a Grad Vodnjan u iznosu od 532.859,79 kuna;

- kč.br. 3975, zk.ul. 4690, k.o. Vodnjan - upisana su založna prava **Istarske kreditne banke Umag d.d.**, i to najprije okvirni ugovor na iznos do 7.000.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, a potom pojedini ugovori sklopljeni na temelju okvirnog, i to: Ugovor o kreditu od 23. studenog 2015. godine na iznos od 161.592,27 EUR, Ugovor o izdavanju kontragarancije od 02. rujna 2016. godine na iznos od 2.713.236,73 EUR, Sporazum o osiguranju tražbina zasnivanjem hipoteke od dana 28. rujna 2016. godine na iznos od 6.383.333,33 USD, Ugovor o kreditu od 11. siječnja 2017. godine na iznos od 72.659,15 EUR, Ugovor o kreditu (OV-7442/2018 – javni bilježnik Nansi Kopic) od 03.05.2018. godine na iznos od 400.000,00 kn. Istarska kreditna banka Umag d.d. je na dan otvaranja stečajnog postupka prijavila razlučno pravo u iznosu od 56.057.256,49 kuna;

- kč.br. 3481/2, 3968/2, 3970, 3971, 3972/2, 3977/2, 3978/7, 3978/9, 3978/11, 3983/2, 3986/2, 3987/2, sve upisane u zk.ul. 11962, k.o. Vodnjan - upisana su založna prava **Istarske kreditne banke Umag d.d. i Grada Vodnjana**. Od založnih prava Istarske kreditne banke Umag d.d. najprije je upisan okvirni ugovor na iznos do 7.000.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti, a potom pojedini ugovori

sklopljeni na temelju okvirnog, i to: Ugovor o kreditu od 23. studenog 2015. godine na iznos od 161.592,27 EUR, Ugovor o izdavanju kontragarancije od 02. rujna 2016. godine na iznos od 2.713.236,73 EUR, Sporazum o osiguranju tražbina zasnivanjem hipoteke od dana 28. rujna 2016. godine na iznos od 6.383.333,33 USD, Ugovor o kreditu od 11. siječnja 2017. godine na iznos od 72.659,15 EUR, Ugovor o kreditu (OV-7442/2018 – javni bilježnik Nansi Kopic) od 03.05.2018. godine na iznos od 400.000,00 kn, te nakon toga Grad Vodnjan temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Puli, Stalne službe u Rovinju, posl.br. Ovr-4141/2018-2 od 10.12.2018. godine u iznosu od 644.888,00 kuna. Istarska kreditna banka Umag d.d. je na dan otvaranja stečajnog postupka prijavila razlučno pravo u iznosu od 56.057.256,49 kuna, a Grad Vodnjan u iznosu od 532.859,79 kuna;

- kč.br. 3965/3, zk.ul. 12009, k.o. Vodnjan - upisano je založno pravo **Grada Vodnjana** temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Puli, Stalne službe u Rovinju, posl.br. Ovr-4141/2018-2 od 10.12.2018. godine u iznosu od 644.888,00 kuna. Grad Vodnjan je na dan otvaranja stečajnog postupka prijavio razlučno pravo u iznosu od 532.859,79 kuna;

- kč.br. 3968/4, 3968/7, zk.ul. 12010, k.o. Vodnjan - upisana su založna prava **Istarske kreditne banke Umag d.d.**, i to najprije okvirni ugovor na iznos do 7.000.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, a potom pojedini ugovori sklopljeni na temelju okvirnog, i to: Ugovor o kreditu od 23. studenog 2015. godine na iznos od 161.592,27 EUR, Ugovor o izdavanju kontragarancije od 02. rujna 2016. godine na iznos od 2.713.236,73 EUR, Sporazum o osiguranju tražbina zasnivanjem hipoteke od dana 28. rujna 2016. godine na iznos od 6.383.333,33 USD, Ugovor o kreditu od 11. siječnja 2017. godine na iznos od 72.659,15 EUR, Ugovor o kreditu (OV-7442/2018 – javni bilježnik Nansi Kopic) od 03.05.2018. godine na iznos od 400.000,00 kn. Istarska kreditna banka Umag d.d. je na dan otvaranja stečajnog postupka prijavila razlučno pravo u iznosu od 56.057.256,49 kuna;

- kč.br. 3974, zk.ul. 12107, k.o. Vodnjan - upisana su založna prava **Istarske kreditne banke Umag d.d.**, i to najprije okvirni ugovor na iznos do 7.000.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, a potom pojedini ugovori sklopljeni na temelju okvirnog, i to: Ugovor o kreditu od 23. studenog 2015. godine na iznos od 161.592,27 EUR, Ugovor o izdavanju kontragarancije od 02. rujna 2016. godine na iznos od 2.713.236,73 EUR, Sporazum o osiguranju tražbina zasnivanjem hipoteke od dana 28. rujna 2016. godine na iznos od 6.383.333,33 USD, Ugovor o kreditu od 11. siječnja 2017. godine na iznos od 72.659,15 EUR, Ugovor o kreditu (OV-7442/2018 – javni bilježnik Nansi Kopic) od 03.05.2018. godine na iznos od 400.000,00 kn. Istarska kreditna banka Umag d.d. je na dan otvaranja stečajnog postupka prijavila razlučno pravo u iznosu od 56.057.256,49 kuna;

- kč.br. 3968/3, 3968/6, zk.ul. 17758, k.o. Vodnjan - upisana su založna prava **Istarske kreditne banke Umag d.d.**, i to najprije okvirni ugovor na iznos do 7.000.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, a potom pojedini ugovori sklopljeni na temelju okvirnog, i to: Ugovor o kreditu od 23. studenog 2015. godine na iznos od 161.592,27 EUR, Ugovor o izdavanju kontragarancije od 02. rujna 2016. godine na iznos od 2.713.236,73 EUR, Sporazum o osiguranju tražbina zasnivanjem hipoteke od dana 28. rujna 2016. godine na iznos od 6.383.333,33 USD, Ugovor o kreditu od 11. siječnja 2017. godine na iznos od 72.659,15 EUR, Ugovor o kreditu (OV-7442/2018 – javni bilježnik Nansi Kopic) od 03.05.2018. godine na iznos od 400.000,00 kn. Istarska kreditna banka Umag d.d. je na dan otvaranja stečajnog postupka prijavila razlučno pravo u iznosu od 56.057.256,49 kuna;

- kč.br. 3977/1, zk.ul. 17781, k.o. Vodnjan - upisana su založna prava **Istarske kreditne banke Umag d.d. i Grada Vodnjana**. Od založnih prava Istarske kreditne banke Umag d.d. najprije je upisan okvirni ugovor na iznos do 7.000.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, a potom pojedini ugovori sklopljeni na temelju okvirnog, i to: Ugovor o kreditu od 23. studenog 2015. godine na iznos od 161.592,27 EUR, Ugovor o izdavanju kontragarancije od 02. rujna 2016. godine na iznos od 2.713.236,73 EUR, Sporazum o osiguranju tražbina zasnivanjem hipoteke od dana 28. rujna 2016. godine na iznos od 6.383.333,33 USD, Ugovor o kreditu od 11. siječnja 2017. godine na iznos od 72.659,15 EUR, Ugovor o kreditu (OV-7442/2018 – javni bilježnik Nansi Kopic) od 03.05.2018. godine na iznos od 400.000,00 kn, te nakon toga Grad Vodnjan temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Puli, Stalne službe u Rovinju, posl.br. Ovr-4141/2018-2 od 10.12.2018. godine u iznosu od 644.888,00 kuna. Istarska kreditna banka Umag d.d. je na dan otvaranja stečajnog postupka prijavila razlučno pravo u iznosu od 56.057.256,49 kuna, a Grad Vodnjan u iznosu od 532.859,79 kuna;

- kč.br. 3984/1, 3984/3, 3984/4, 3984/5, sve upisane u zk.ul. 17953, k.o. Vodnjan - upisana su založna prava **Istarske kreditne banke Umag d.d.**, i to najprije okvirni ugovor na iznos do 7.000.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, a potom pojedini ugovori sklopljeni na temelju okvirnog, i to: Ugovor o kreditu od 23. studenog 2015. godine na iznos od 161.592,27 EUR, Ugovor o izdavanju kontragarancije od 02. rujna 2016. godine na iznos od 2.713.236,73 EUR, Sporazum o osiguranju tražbina zasnivanjem hipoteke od dana 28. rujna 2016. godine na iznos od 6.383.333,33 USD, Ugovor o kreditu od 11. siječnja 2017. godine na iznos od 72.659,15 EUR, Ugovor o kreditu (OV-7442/2018 – javni bilježnik Nansi Kopic) od 03.05.2018. godine na iznos od 400.000,00 kn. Istarska kreditna banka Umag d.d. je na dan otvaranja stečajnog postupka prijavila razlučno pravo u iznosu od 56.057.256,49 kuna;

- kč.br. 3977/3 i 3977/4, zk.ul. 18327, k.o. Vodnjan - upisana su založna prava **Istarske kreditne banke Umag d.d., Grada Vodnjana i HEP - OPERATORA DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA, s time da sam za HEP u postupku osiguranja Ovr-126/2019 predložila obustavu tog postupka sukladno čl. 168.st.1. Stečajnog zakona**. Od založnih prava Istarske kreditne banke Umag d.d. najprije je upisan okvirni ugovor na iznos do 7.000.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti, a potom pojedini ugovori sklopljeni na temelju okvirnog, i to: Ugovor o kreditu od 23. studenog 2015. godine na iznos od 161.592,27 EUR, Ugovor o izdavanju kontragarancije od 02. rujna 2016. godine na iznos od 2.713.236,73 EUR, Sporazum o osiguranju tražbina zasnivanjem hipoteke od dana 28. rujna 2016. godine na iznos od 6.383.333,33 USD, Ugovor o kreditu od 11. siječnja 2017. godine na iznos od 72.659,15 EUR, Ugovor o kreditu (OV-7442/2018 – javni bilježnik Nansi Kopic) od 03.05.2018. godine na iznos od 400.000,00 kn, te nakon toga Grad Vodnjan temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Puli, Stalne službe u Rovinju, posl.br. Ovr-4141/2018-2 od 10.12.2018. godine u iznosu od 644.888,00 kuna. Založno pravo HEP - OPERATORA DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA upisano je temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Puli, Stalne službe u Rovinju posl.br. Ovr-126/2019-2 od 07.03.2019. godine u iznosima od 25.669,17 kn i 833,36 kuna. Istarska kreditna banka Umag d.d. je na dan otvaranja stečajnog postupka prijavila razlučno pravo u iznosu od 56.057.256,49 kuna, a Grad Vodnjan u iznosu od 532.859,79 kuna. HEP - OPERATORA DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA nije podnio obavijest o razlučnom pravu;

- kč.br. 3985/5, zk.ul. 10422, k.o. Vodnjan - upisano je založno pravo **HEP - OPERATORA DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA, s time da sam u postupku osiguranja Ovr-126/2019 predložila**

obustavu tog postupka sukladno čl. 168.st.1. Stečajnog zakona. Založno pravo HEP - OPERATORA DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA upisano je temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Puli, Stalne službe u Rovinju posl.br. Ovr-126/2019-2 od 07.03.2019. godine u iznosima od 25.669,17 kn i 833,36 kuna. HEP - OPERATORA DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA nije podnio obavijest o razlučnom pravu. Po brisanju založnog prava nekretnina bi trebala biti neopterećena založnim pravima;

- kč.br. 3985/6, zk.ul. 18855, k.o. Vodnjan - upisano je založno pravo **HEP - OPERATORA DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA, s time da sam u postupku osiguranja Ovr-126/2019 predložila obustavu tog postupka sukladno čl. 168.st.1. Stečajnog zakona.** Založno pravo HEP - OPERATORA DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA upisano je temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Puli, Stalne službe u Rovinju posl.br. Ovr-126/2019-2 od 07.03.2019. godine u iznosima od 25.669,17 kn i 833,36 kuna. HEP - OPERATORA DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA nije podnio obavijest o razlučnom pravu. Po brisanju založnog prava nekretnina bi trebala biti neopterećena založnim pravima;

- kč.br. 3985/7, zk.ul. 17975, k.o. Vodnjan - upisana su založna prava **Grada Vodnjana i HEP - OPERATORA DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA, s time da sam za HEP u postupku osiguranja Ovr-126/2019 predložila obustavu tog postupka sukladno čl. 168.st.1. Stečajnog zakona.** Založno pravo Grada Vodnjana upisano je temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Puli, Stalne službe u Rovinju, posl.br. Ovr-4141/2018-2 od 10.12.2018. godine u iznosu od 644.888,00 kuna. Založno pravo HEP - OPERATORA DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA upisano je temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Puli, Stalne službe u Rovinju posl.br. Ovr-126/2019-2 od 07.03.2019. godine u iznosima od 25.669,17 kn i 833,36 kuna. Grad Vodnjan je na dan otvaranja stečajnog postupka prijavio razlučno pravo u iznosu od 532.859,79 kuna. HEP - OPERATORA DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA nije podnio obavijest o razlučnom pravu;

- kč.br. 3985/8, zk.ul. 12336, k.o. Vodnjan - upisano je založno pravo **HEP - OPERATORA DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA, s time da sam u postupku osiguranja Ovr-126/2019 predložila obustavu tog postupka sukladno čl. 168.st.1. Stečajnog zakona.** Založno pravo HEP - OPERATORA DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA upisano je temeljem Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Puli, Stalne službe u Rovinju posl.br. Ovr-126/2019-2 od 07.03.2019. godine u iznosima od 25.669,17 kn i 833,36 kuna. HEP - OPERATORA DISTRIBUCIJSKOG SUSTAVA nije podnio obavijest o razlučnom pravu. Po brisanju založnog prava nekretnina bi trebala biti neopterećena založnim pravima.

Nekretnine čine kompleks, dakle sve su jedna do druge i sve su ograđene, osim kč.br. 3983/2, k.o. Vodnjan (površine 422 m2), koja se nalazi izvan ograde i u naravi predstavlja šumu odnosno raslinje. Bez obzira što nije ograđena i ta se čestica nalazi odmah do svih ostalih nekretnina tj. prostorno je povezana sa ostalima.

Potrebno je napomenuti da se unutar kompleksa nalaze i čestice čije vlasništvo nije riješeno u postupku privatizacije, pa je tako za česticu:

- 3978/12, k.o. Vodnjan (put površine 12m2) upisano društveno vlasništvo, korisnik je RO ISTRA-KONTEJNER, Vodnjan,
- 3968/1, k.o. Vodnjan (površine 1642 m2) i 3968/5, k.o. Vodnjan (površine 1031 m2) upisano društveno vlasništvo, korisnik je BRODOGRAĐEVNA INUSTRISIJA ULJANIK, Pula, te

- 3483/2, k.o. Vodnjan (površine 6262 m²) upisano društveno vlasništvo, korisnik je BRODOGRAĐEVNA INUSTRIJA ULJANIK, Pula.

Predmetne nekretnine ne ulaze u procjenu izrađene od Božane Rozman, dipl.ing.arh., ne ulaze u stečajnu masu i nisu predmet prodaje u ovome postupku.

B) NAČIN PRODAJE

1. Nekretnine

Moguće opcije glede prodaje nekretnina jesu prodaja zasebnih pojedinih čestica nekretnina / prodaja čestica po halama / prodaja svih nekretnina zajedno, sve putem FINE.

a) Prodaja zasebnih čestica

Čestica ima puno, neravnih su oblika, uglavnom ne prate hale koje su na zemljištu izgrađene. Prodajom zasebnih čestica uvelike bi se smanjio broj potencijalnih kupaca jer nitko od kupaca ne bi bio siguran da li će uspjeti sa kupnjom čestice koju želi kupiti. Moglo bi doći do situacije da jedan kupac kupi česticu na kojoj se nalazi dio hale, a drugi kupi ostatak te hale. Stoga smatram da ovaj način prodaje nije odgovarajući.

b) Prodaja po halama

Druga moguća opcija je prodaja nekretnina prema halama koje su na zemljištu izgrađene. Čestice uglavnom ne prate hale koje su na zemljištu izgrađene, nepravilnog su oblika, trebalo bi napraviti novu parcelaciju, pravno regulirati pristup pojedinim parcelama. Također, smatram da bi se parcelacijom smanjila vrijednost zemljišta, pogotovo onog na kojem nisu izgrađene hale. Stoga smatram da ovaj način prodaje također nije zadovoljavajući.

c) Prodaja zemljišta kao cjeline

Moj prijedlog bi bio prodavati sve nekretnine zajedno jer smatram da bi se time očuvala vrijednost zemljišta, a i ne bi se otvorili dodatni "problemi" i troškovi postupka, poput parcelacije i postupaka oko uređenja pristupnih puteva.

2. Pokretnine

Pokretnine u imovini stečajnog dužnika možemo podijeliti na slijedeće grupe:

- motorna vozila (automobili, kamioni, radni strojevi),
- uredski namještaj i oprema (pr. stolovi, stolice, računala, kuhinja),
- razni strojevi (pr. stroj za rezanje metala, plinska rezačica, hidraulična preša, hidraulične škare i sl.),
- dizalice - velike i nepokretne, ima jedanaest dizalica,

- kao posebnu kategoriju izdvojila bih i postrojenje za predobradu limova i profila vrijednosti 6.380.000,00 kuna. Isto se nalazi u Hali AKZ, a troškovi razmoniravanja, iznošenja, prijevoza i ponovnog montiranja bili bi veliki.

Vrlo je vjerojatno da bi sve pokretne koje ulaze u stečajnu masu bile potrebne potencijalnom kupcu. Naime, svi potencijalni kupci i zakupci koji su došli pogledati nekretninu rekli su da bi im u poslovanju trebala i vozila i uredski namještaj, neovisno o tome kojom djelatnosti se bavili. Za dizalice su svi napomenuli da moraju ostati u halama jer da bez dizalica ne postoji mogućnost bilo kakvog manipuliranja sirovinom radi obrade iste u konačni proizvod.

Dizalice, razni strojevi, postrojenje za predobradu limova i profila i motorna vozila su u procjeni detaljnije opisani sa svim tehničkim karakteristikama.

U pravilu prodaju pokretna vršim na način da održavam usmene javne dražbe na licu mjesta, da početna cijena bude ona iz procjene, a da se na svakoj idućoj dražbi početna cijena za neprodane pokretne umanjuje za 20%. Pokretninu je moguće kupiti po cijeni koja je bila na prethodnoj dražbi sve do održavanja iduće dražbe. Na taj se način omogućuje da pokretninu kupi netko tko ne može pristupiti dražbi u određeno vrijeme, ali i onemogućuje se da netko stalno dolazi na dražbe i odustane od kupnje odnosno čeka iduću dražbu ako na trenutnoj dražbi nema drugih kupaca za istu pokretninu. Ukoliko se pokretnina ne proda ni po cijeni od 20% od procijenjene vrijednosti predlažem da se proda po cijeni po kojoj postoji ponuda za kupnju iste, a ako ne postoji zainteresirani kupac, onda po kilogramu. Navedeni način prodaje pokazao se u mojoj dosadašnjoj praksi prodaje pokretna najefikasnijim.

Moguće opcije glede prodaje pokretna jesu prodaja svih pokretna zajedno sa nekretninama putem FINE / prodaja dizalica i postrojenja za predobradu limova i profila sa nekretninama putem FINE, a ostalih pokretna na javnim dražbama / prodaja svih pokretna na javnim dražbama

a) Prodaja svih pokretna zajedno sa nekretninama putem FINE

Kao što sam napomenula, vrlo je vjerojatno da bi sve pokretne bile potrebne potencijalnom kupcu. Zasebnom prodajom pokretna moguće je da se ista proda po zanemarivoj cijeni ili čak po kilogramu, dok bi se prodajom sa nekretninama možda postigla veća cijena iz razloga što bi kupac bio zapravo prisiljen dati veći postotak na ime nekretnine. No, ukoliko dođe to četvrte dražbe onda prije navedeno ne stoji.

b) prodaja dizalica i postrojenja za predobradu limova i profila sa nekretninama putem FINE, a ostalih pokretna na javnim dražbama

Dizalice su slijedeće (ima jedanaset dizalica, međutim nekoliko stečajnih šifri se odnosi na jednu dizalicu zbog podataka preuzetih iz prijašnjeg knjigovodstva):

Steč. šifra	Naziv opreme	Procjenjena vrijednost (HRK)
263	MOSTNA DIZALICA 5T/14M DVOGREDNA	43.700,00
264	MOSTNA DIZALICA 5T/14M DVOGREDNA	15.600,00
329	DIZALICA PORTALNA MAGNETSKA	1.855.700,00
330	DIZALICA PORTALNA MAGNETSKA	200,00
326	DIZALICA PO.40/25T-6 MAG. TRAV	1.046.000,00
327	DIZALICA PO.40/25T-6 MAG. TRAV	8.900,00
328	DIZALICA PO.40/25T-6 MAG. TRAV	100,00
367	PORTALNA DIZALICA 40/25 T	4.155.800,00
368	PORTALNA DIZALICA 40/25 T	6.300,00
369	PORTALNA DIZALICA 40/25 T	9.100,00
512	DIZALICA MOSNA 5 MP	36.500,00
513	DIZALICA MOSNA 5 MP	3.300,00
514	DIZALICA MOSNA 5 MP	4.400,00
515	DIZALICA MOSNA 5 MP	17.500,00
516	DIZALICA MOSNA 5 MP	5.300,00
517	DIZALICA MOSNA 5 MP	61.000,00
518	DIZALICA MOSNA DEMD 3,2 MP	26.300,00
519	DIZALICA MOSNA DEMD 3,2 MP	16.400,00
520	DIZALICA MOSNA EMDK 6,3 T	39.900,00
521	DIZALICA MOSNA EMDK 6,3 T	17.500,00
522	DIZALICA MOSNA EMDK 6,3 T	54.700,00
523	DIZALICA MOSNA DEMD 3,2 MP	26.300,00
524	DIZALICA MOSNA DEMD 3,2 MP	19.400,00
525	DIZALICA MOSNA DEMD 3,2 MP	14.400,00
526	DIZALICA MOSNA DEMD 3,2 MP	17.500,00
527	DIZALICA MOSNA 5 MP	36.500,00
528	DIZALICA MOSNA 5 MP	2.700,00
529	DIZALICA MOSNA 5 MP	7.800,00
530	DIZALICA MOSNA 5 MP	2.000,00
531	DIZALICA MOSNA 5 MP	61.000,00
652	DIZALICA MOSTNA 100 KN	135.000,00
653	DIZALICA MOSTNA 100 KN	23.200,00
654	DIZALICA MOSTNA 100 KN	135.000,00
655	DIZALICA MOSTNA 100 KN	17.500,00
656	DIZALICA MOSTNA 100 KN	7.800,00
657	DIZALICA MOSTNA 100 KN	31.400,00
658	DIZALICA MOSTNA 100 KN	23.200,00
823	DIZALICA MOSNA JEDNOG. JMD 5T/9,63M	97.600,00

Ukupna vrijednost dizalica iznosi 8.082.500,00 kuna.

Vrijednost postrojenja za predobradu limova i profila iznosi 6.380.000,00 kuna.

Ukupno vrijednost dizalica i postrojenja za predobradu limova i profila iznosi 14.462.500,00 kuna.

Ukupna vrijednost pokretnina iznosi 18.646.495,50 kuna, što znači da **vrijednost ostale imovine iznosi 4.183.995,50 kuna.**

Smatram da bi dizalice i postrojenje za predobradu limova i profila svakako trebalo prodavati zajedno sa nekretninama jer bi dodatno plaćanje montiranja i odvoženja (koje kupac mora platiti) značilo da

će u konačnici kupac biti spreman dati manje novaca za pokretninu. Da li prodavati ostalu imovinu sa nekretninama ili ne je stvar rizika da li bi se našao kupac po povoljnoj cijeni, kojeg je u ovom trenutku nemoguće procijeniti.

c) Prodaja svih pokretnina na javnim dražbama

Kako sam već navela pod točkom b), smatram da bi dizalice i postrojenje za predobradu limova i profila svakako trebalo prodavati zajedno sa nekretninama jer bi dodatno plaćanje montiranja i odvoženja (koje kupac mora platiti) značilo da će u konačnici kupac biti spreman dati manje novaca za pokretninu.

3. KONAČAN PRIJEDLOG NAČINA PRODAJE

Iz svega navedenog u poglavlju 1. nekretnine i poglavlju 2. pokretnine moje je stajalište da su glede načina prodaje zapravo najpovoljnije dvije opcije:

a) prodaja svih nekretnina i svih pokretnina putem FINE ili

b) prodaja nekretnina, dizalica i postrojenja za predobradu limova i profila putem FINE, a svih ostalih pokretnina putem javnih dražbi.

Vrijednost svih ostalih pokretnina (motorna vozila, uredski namještaj i oprema) iznosi 4.183.995,50 kuna. Na vjerovnicima je da procjene da li bi se veći iznos dobio zasebnom prodajom na dražbama ili zajedničkom na FINI.

Prednosti zajedničke prodaje jesu:

- prodat će se sva imovina - naime, kod pojedinačne prodaje uvijek postoji imovina koju u konačnici nitko ne želi kupiti, pa se onda ta imovina mora na neki način zbrinuti, što onda dovodi do troškova u vidu radne snage odvođenja te imovine, prijevoza i odlaganja,
- neće biti troškova za odvoz smeća - uvijek postoji određena količina smeća u vidu razbijenih stvari, raznih dasaka, ostataka strojeva i slično, koje bi se trebale zbrinuti,
- neće se devastirati prostor - odnošenjem pokretnina u pravilu nastane određena devastacija prostora, u konkretnom slučaju to bi se dogodilo odnošenjem raznih strojeva koji su zavareni, klima, i sl.,
- neće se stvarati troškovi stečajnog postupka u vidu odlazaka barem tri puta mjesečno stečajnog upravitelja u Vodnjan radi razgledavanja pokretnina, prodaje pokretnina i prisustvovanja preuzimanju pokretnina.

Uzevši u obzir gore navedene prednosti zajedničke prodaje moje je stajalište da bi prodaja svih pokretnina zajedno sa nekretninama bila povoljnija opcija, međutim konačna odluka je na vjerovnicima.

c) PRIJEDLOG DIOBE KOD ZAJEDNIČKE PRODAJE

Ukoliko se neke od pokretnina budu prodavale sa nekretninama postavlja se pitanje diobe kupovnine. U pravilu se to rješava omjerom vrijednosti u ostvarenoj kupovnici, pa predlažem da to bude slučaj i u ovome stečaju.

Na konkretnom primjeru radilo bi se o slijedećem:

- vrijednost nekretnina - **156.095.470,08 kuna** (uzima se procijenjena vrijednost, a PDV se rješava na način da se vrši prijenos porezne obveze u slučaju da se radi o kupcu pravnoj osobi ili se smatra da je PDV već uračunat u cijenu u slučaju fizičke osobe),
- vrijednost pokretnina - 18.646.495,50 kuna. Na navedeni iznos potrebno je nadodati PDV od 25% u iznosu od 4.661.623,87 kuna odnosno kao početnu cijenu vrijednosti pokretnina treba uzeti iznos od **23.308.119,37 kuna**. Princip je različiti u odnosu na nekretnine iz poreznih razloga,
- omjer vrijednosti nekretnina i pokretnina - 87% nekretnine i 13 % pokretnine (postotak se dobije tako da se iznos od 156.095.470,08 podijeli sa zbrojem ukupne vrijednosti nekretnina i pokretnina tj. 179.403.589,45 i pomnoži sa brojem 100).

Kada se imovina proda, omjer u kupovnici bi bio slijedeći:

- npr. da kupovina iznosi 45.000.000,00 kuna (četvrtina vrijednosti odnosno radilo bi se o prodaji na trećoj dražbi, zaokružen iznos zbog jednostavnosti računanja),
- 87% od 45.000.000,00 iznosi 39.150.000,00 kuna. To je iznos koji otpada na nekretnine i od tog iznosa umanjuju se najprije troškovi stečaja koji se odnose na nekretnine, a ostatak se dijeli razlučnim vjerovnicima (ako ostane sredstava od podjele razlučnim vjerovnicima onda se ostatak dijeli na ostale stečajne vjerovnike sukladno isplatnim redovima). Prvi razlučni vjerovnik je uvijek Istarska kreditna banka Umag d.d., međutim u slučaju da se postigne veća cijena, pa dođe do namirenja i Grada Vodnjana, omjer početne vrijednosti svake od pojedinih nekretnina u odnosu na cjelokupnu vrijednost nekretnina se može primijeniti i kod diobe za nekretnine. Međutim, tada bi trebalo utvrditi pojedinu vrijednost svake od nekretnina,
- 13% od 45.000.000,00 iznosi 5.850.000,00 kuna. To je iznos koji otpada na pokretnine. Iz navedenog iznosa najprije treba oduzeti iznos koji otpada na PDV, što se dobije tako da se navedeni broj pomnoži sa 20% što iznosi 1.170.000,00 kuna. Preostali iznos, tj. iznos od 4.680.000,00 kuna predstavlja iznos kupovnine ostvarene prodajom pokretnina. Od tog iznosa najprije se namiruju troškovi postupka koji su se odnosili na pokretnine, a ostatak se dijeli stečajnim vjerovnicima sukladno isplatnim redovima (jer nema razlučnih prava).

U Medulinu, 06.11.2019. godine

Stečajna upraviteljica
Milena Veljović, univ.spec.iur.